

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Dalam dunia investasi selalu mengandung unsur ketidakpastian atau risiko. Investor tidak tahu dengan pasti hasil yang akan diperolehnya dari investasi yang dilakukannya. Yang bisa dilakukan oleh para pemilik modal adalah memperkirakan berapa keuntungan yang diharapkan dari investasinya, dan seberapa jauh kemungkinan hasilnya akan menyimpang dari yang diharapkan.

Investasi yang memiliki tingkat keuntungan tinggi akan memiliki risiko yang tinggi pula. Apabila pemodal mengharapkan untuk memperoleh tingkat keuntungan yang tinggi, maka ia harus bersedia menanggung risiko yang tinggi pula.

Pemodal yang mengharapkan keuntungan yang besar dan bersedia menanggung risiko investasi yang besar pula biasanya akan mengalokasikan modalnya kedalam sekuritas yang lebih berisiko. Dengan demikian kemungkinan besar portofolio investasinya terdiri dari saham bukan obligasi. Dan seperti yang kita ketahui bahwa saham dan obligasi diperjualbelikan di pasar modal.

Pasar modal menjadi salah satu pilihan bagi investor dalam berinvestasi. Selain itu, pasar modal juga menjadi penghubung antara para investor dengan perusahaan ataupun institusi pemerintah melalui perdagangan instrumen keuangan jangka panjang seperti saham dan obligasi. Di dalam pasar modal, terdapat hubungan saling membutuhkan antara investor dan perusahaan di mana perusahaan membutuhkan tambahan modal untuk kegiatan operasionalnya dan investor membutuhkan adanya *return* dari investasi yang ditanamkannya.

Pasar modal dapat didefinisikan sebagai pasar untuk berbagai instrument keuangan (atau sekuritas) jangka panjang yang bisa diperjual belikan, baik dalam bentuk hutang ataupun modal sendiri, baik yang diterbitkan oleh pemerintah, maupun perusahaan swasta . Pasar modal merupakan salah satu instrumen

ekonomi dewasa ini yang mengalami perkembangan sangat pesat. Pasar modal merupakan indikator kemajuan perekonomian suatu negara serta menunjang ekonomi negara yang bersangkutan.

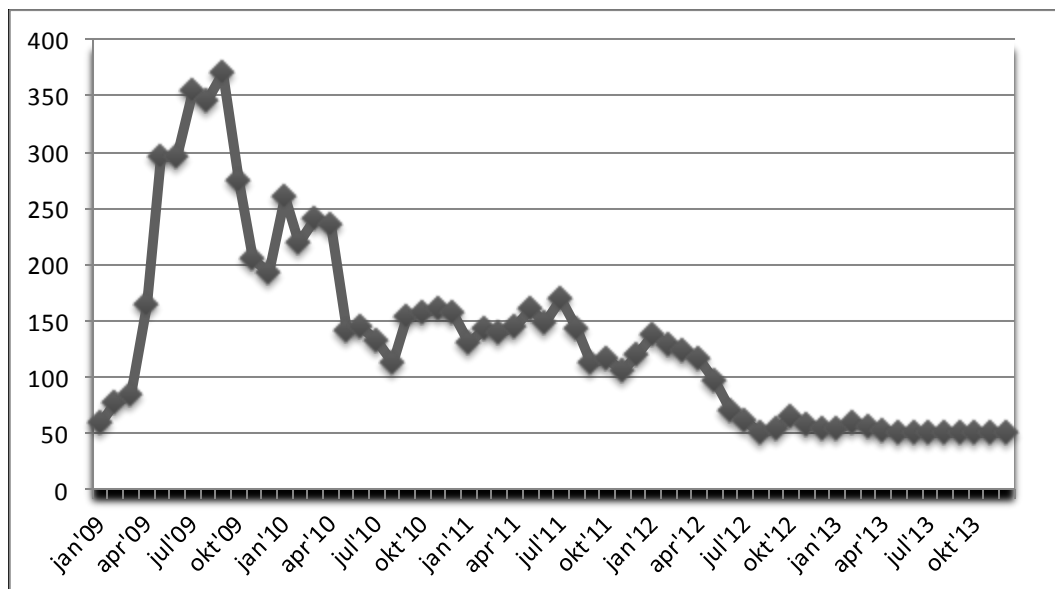
Kini masyarakat umum mulai sadar bahwa dengan berinvestasi di pasar saham jauh lebih menguntungkan dibandingkan dengan hanya menyimpan dana mereka di bank. Investasi pasar saham memberikan *earning* yang lebih tinggi tentu saja dengan risiko yang tinggi pula dibandingkan dengan menyimpan uang di bank misalnya dalam bentuk deposito yang rata-rata hanya mendapat bunga 6% per tahun. Akan tetapi masyarakat harus pintar memilih saham mana yang memiliki kinerja yang baik sehingga akan memberikan keuntungan di masa yang akan datang.

Saham perusahaan yang *go public* sebagai komoditi investasi tergolong berisiko tinggi, karena sifat komoditinya sangat peka terhadap perubahan-perubahan yang terjadi, baik perubahan di luar negeri maupun dalam negeri. Perubahan tersebut dapat berdampak positif maupun negatif terhadap nilai saham tersebut yang berada di pasar saham.

Setiap saham yang diperjualbelikan di bursa selalu berfluktuasi, tak terkecuali dengan saham properti. Perkembangan salah satu saham sektor properti yang terdaftar di bursa efek periode 2009-2013 yaitu Bakrieland Development Tbk. dapat kita lihat dalam tabel 1.1.

**TABEL 1.1**  
**Perkembangan Perusahaan Bakrieland Development Tbk**  
**Periode tahun 2009-2013 Dilihat Dari Indeks Saham**

BULAN	TAHUN				
	2009	2010	2011	2012	2013
Jan	60	260	130	137	54
Feb	78	220	143	128	59
Mar	85	240	140	123	56
Apr	164	235	144	117	52
Mei	295	141	161	97	50
Juni	295	144	148	70	50
Juli	355	133	169	61	50
Agt	345	112	143	50	50
Sep	370	154	112	54	50
Okt	275	158	116	65	50
Nov	205	160	105	58	50
Des	193	157	119	54	50



Sumber : [www.idx.co.id](http://www.idx.co.id) (data diolah kembali)

**GAMBAR 1.1**  
**Perkembangan Perusahaan Bakrieland Development Tbk**  
**Periode tahun 2009-2013**

Dari gambar 1.1 terlihat bahwa indeks harga saham perusahaan Bakrieland Development Tbk cenderung mengalami penurunan setiap bulannya. Indeks harga saham perusahaan Bakrieland Development Tbk mengalami kenaikan yang cukup tinggi pada kedua di tahun 2009. Sedangkan ditahun-tahun selanjutnya terus menerus mengalami penurunan. Di bulan Juli 2013 harga saham perusahaan Bakrieland Development Tbk semakin melemah dikisaran 50 dan tidak mengalami perubahan kembali sampai akhir tahun. Penurunan harga saham tersebut dapat merugikan para investor karena nilai investasi mereka pun akan ikut berkurang.

Fluktuasi harga saham dapat berdampak terhadap resiko investasi. Seorang investor yang membeli saham tertentu yang tak lama kemudian harga saham tersebut mengalami kenaikan maka investor tersebut memperoleh keuntungan dalam investasinya. Sebaliknya jika harga saham turun maka investor tersebut akan mengalami kerugian dalam investasinya. Hal ini yang memerlukan kehati-hatian berinvestasi dalam bentuk saham. Sedangkan investor tidak pernah tahu kapan harga saham akan mengalami kenaikan dan kapan harga saham akan mengalami penurunan.

Dengan demikian sangat penting bagi para investor untuk mengetahui prediksi harga saham dan menganalisis saham mana yang akan memberikan *return* yang diharapkan. Hal ini diperlukan untuk memperkecil tingkat resiko investasinya.

Untuk melakukan analisis dan memilih saham terdapat dua pendekatan dasar, yaitu analisis teknikal dan analisis fundamental. Pendekatan dasar yang pertama adalah analisis teknikal. Menurut Habib dalam Waspada (2010 : 82) ‘Analisis teknikal digunakan untuk memprediksi harga saham dengan menggunakan runtut waktu yang tergantung pada selera maupun kebutuhan masing-masing investor, bisa harian maupun mingguan’. Sedangkan menurut Husnan (2003: 337) analisis teknikal merupakan upaya untuk memperkirakan

harga saham (kondisi pasar) dengan mengamati perubahan harga saham tersebut (kondisi pasar) di waktu yang lalu.

Samsul (2002: 166) mengatakan bahwa “ *day trader* banyak menggunakan analisis teknis untuk mempelajari pergerakan harga saham dari menit ke menit, dari hari ke hari, sehingga menemukan suatu pola pergerakan harga pasar”. Analisis teknis sangat cocok digunakan dalam keadaan ekonomi yang relatif stabil. Namun, ketika kondisi ekonomi sedang bergejolak, analisis teknis rawan melakukan kesalahan estimasi, karena pergerakan harga tidak dipengaruhi oleh harga masa lalu, tetapi oleh faktor mikro atau makro yang tidak dapat diprediksi (*unpredictable*). Oleh karena itu, dibutuhkan analisis fundamental untuk mengestimasi pergerakan harga saham.

Pendekatan dasar yang kedua adalah analisis fundamental. Menurut Husnan (2003: 303) “Analisis fundamental mencoba memperkirakan harga saham di masa yang akan datang dengan (i) mengestimasi nilai faktor-faktor fundamental yang mempengaruhi harga saham di masa yang akan datang dan (ii) menerapkan hubungan variabel-variabel tersebut sehingga diperoleh taksiran harga saham.”

Rusdin (2005:139), mengatakan bahwa “Analisis fundamental fokus pada berita dan informasi keuangan, ekonomi, serta perkembangan politik suatu negara dalam mengukur kekuatan permintaan dan penawaran”.

Berdasarkan beberapa pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa analisis fundamental adalah salah satu cara melakukan penilaian saham dengan mempelajari atau mengamati berbagai indikator terkait kondisi ekonomi dan industri suatu perusahaan. Adapun dalam penelitian ini yang dipergunakan untuk mengetahui prediksi harga saham adalah analisis fundamental. Samsul (2006:200) menyatakan bahwa:

Faktor makro ekonomi yang secara langsung dapat mempengaruhi kinerja saham maupun kinerja perusahaan antara lain:

1. Tingkat bunga umum domestik
2. Tingkat inflasi
3. Peraturan perpajakan
4. Kebijakan khusus pemerintah yang terkait dengan perusahaan tertentu

5. Kurs valuta asing
6. Tingkat bunga pinjaman luar negeri
7. Kondisi perekonomian internasional
8. Siklus ekonomi
9. Faham ekonomi
10. Peredaran uang

Dalam Thobary (2009) dijelaskan bahwa berdasarkan pengamatan Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI), kondisi makro ekonomi merupakan faktor penting yang mempengaruhi bisnis properti. Paling tidak ada tiga faktor pemicu bangkitnya kembali bisnis properti tahun 2007. Faktor tersebut adalah stabilnya laju inflasi selama tahun 2007 pada level 5,5%-6,0%, tingkat suku bunga KPR sebesar 10%-11% dan menguatnya kurs rupiah pada level Rp 8.700 - Rp9.000 per dollar AS.

Dari paparan di atas dapat disimpulkan faktor-faktor penting yang mempengaruhi harga saham sektor properti yaitu tingkat suku bunga, inflasi dan nilai tukar rupiah terhadap dollar. Samsul (2006: 201) mengatakan bahwa

“Kenaikan tingkat bunga pinjaman memiliki dampak negatif terhadap setiap emiten, karena akan meningkatkan beban bunga kredit dan menurunkan laba bersih. Penurunan laba bersih akan mengakibatkan laba per saham juga menurun dan akhirnya akan berakibat turunnya harga saham di pasar. Di sisi lain, naiknya suku bunga deposito akan mendorong investor untuk menjual saham dan kemudian menabung hasil penjualan itu dalam deposito. Penjualan saham secara besar-besaran akan menjatuhkan harga saham di pasar. Oleh karena itu, kenaikan suku bunga pinjaman atau suku bunga deposito akan mengakibatkan turunnya harga saham”.

Adapun pendapat Husnan (2003:306) yang mendukung pendapat dari Samsul, ia mengatakan bahwa “terjadi penurunan harga saham, pada waktu terjadi peningkatan suku bunga dan kekhawatiran terjadi resesi”. Pengaruh suku bunga terhadap harga saham juga dikemukakan oleh Sunariyah (dalam Witjaksono,2010) ‘pada umumnya apabila tingkat suku bunga dan harga energi dunia turun, maka indeks harga saham di suatu negara akan naik.’

Faktor kedua yang mempengaruhi harga saham, terutama saham sektor properti adalah inflasi. Fahmi dan Hadi (2009:25) mengatakan bahwa ”Secara spesifik inflasi bisa meningkatkan pendapatan dan biaya bagi perusahaan, yaitu

LILIS SURYANI, 2014

**PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI**

: Studi Empiris Pada Saham Perusahaan Bakrieland Development Tbk Periode Tahun 2009-2013)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | persustakaan.upi.edu

jika peningkatan biaya produksi lebih tinggi dari peningkatan harga yang dapat dinikmati oleh perusahaan maka profitabilitas perusahaan akan turun”. Dengan menurunnya *profitabilitas* perusahaan akan berpengaruh dengan menurunnya harga saham perusahaan tersebut di lantai bursa. Akibat berkurangnya kepercayaan investor kepada perusahaan dalam menghasilkan pendapatan bersih.

Menurut Samsul (2006 : 201) bahwa “Inflasi yang tinggi akan menjatuhkan harga saham di pasar, sementara inflasi yang sangat rendah akan berakibat pertumbuhan ekonomi menjadi sangat lamban, dan pada akhirnya saham juga akan bergerak dengan lamban.”

Satu lagi faktor penting yang mempengaruhi harga saham adalah nilai tukar rupiah terhadap US\$. Samsul (2006:202) menyatakan bahwa:

Kenaikan kurs US\$ yang tajam terhadap rupiah akan berdampak negatif terhadap emiten yang memiliki utang dalam dollar sementara produk emiten tersebut dijual secara lokal. Sementara itu, emiten yang berorientasi ekspor akan menerima dampak positif dari kenaikan kurs US\$ tersebut. Ini berarti harga saham emiten yang terkena dampak negatif akan mengalami penurunan di Bursa Efek, sementara emiten yang terkena dampak positif akan meningkat harga sahamnya.

Namun dari banyak sekali penelitian yang mengkaji mengenai pengaruh suku bunga, inflasi dan nilai tukar terdapat beberapa *research gap* atau perbedaan hasil kesimpulan penelitian.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fauzan Yasmiandi (2011) yang berjudul Analisis Pengaruh Inflasi, Nilai Tukar, suku Bunga, Harga Minyak dan Harga Emas Terhadap Return saham menunjukkan bahwa inflasi, nilai tukar, harga minyak dan harga emas berpengaruh terhadap return saham sedangkan suku bunga tidak berpengaruh terhadap return saham. Penelitian lain yang dilakukan oleh Achmad Ath Thobarry (2009) yang berjudul ‘Analisis Pengaruh Nilai Tukar, Suku Bunga, Laju Inflasi dan Pertumbuhan GDP terhadap Indeks Harga Saham sector Properti (Kajian Empiris pada BEI Periode Pengamatan Tahun 2000-2008)’ meneliti bahwa nilai tukar memiliki pengaruh positif signifikan dan variabel inflasi berpengaruh negatif signifikan terhadap indeks harga saham sektor properti, sedangkan variabel suku bunga dan pertumbuhan GDP hanya signifikan

LILIS SURYANI, 2014

**PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI**

: Studi Empiris Pada Saham Perusahaan Bakrieland Development Tbk Periode Tahun 2009-2013)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | persustakaan.upi.edu

bila diuji secara bersamaan dan tidak berpengaruh signifikan bila diuji secara parsial. Hal ini berbeda dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Granger (2000) '*A Bivariate Causality Between Stock Prices and Exchange Rates: Evidence from Recent Asia Flu*' menyatakan bahwa terdapat pengaruh negatif suku bunga terhadap harga saham.

Ardian Agung Witjaksono tahun 2010 mengungkapkan dalam penelitiannya mengenai 'Analisis Pengaruh Tingkat Suku Bunga SBI, Harga Minyak Dunia, Harga Emas Dunia, Kurs Rupiah, Indeks Nikkei 225, dan Indeks Dow Jones terhadap IHSG' bahwa variabel Tingkat Suku Bunga SBI, dan Kurs Rupiah berpengaruh negatif terhadap IHSG.

Penelitian yang dilakukan Almilia (2004) yang berjudul 'Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi financial distress Suatu Perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Jakarta' menyatakan bahwa makin tinggi inflasi akan dapat mengakibatkan turunnya harga saham perusahaan tersebut. Penelitian tersebut didukung pula oleh hasil penelitian dari Hardiningsih et al (2002) yang berjudul 'Pengaruh Faktor fundamental dan resiko ekonomi terhadap Return saham pada perusahaan di Bursa Efek Jakarta : Studi kasus Basic Industry & Chemical' menunjukkan hasil bahwa nilai tukar rupiah terhadap US Dollar berpengaruh negatif terhadap saham.

Dalam penelitian yang dilakukan Frank dan Young (dalam Saini dkk, 2002) yang berjudul '*Stock Price and Exchange rate Interaction in Indonesia: An Empirical Inquiry*' meneliti US MNCs (United State Multi National Corporations) menemukan bahwa tidak ada pola yang pasti dari hubungan harga saham dengan nilai tukar uang.

Berdasarkan latar belakang dan *research gap* dari penelitian terdahulu di atas, maka studi ini menganalisis *Pengaruh Faktor Fundamental Terhadap Harga Saham Sektor Properti (Studi Empiris Pada Saham Bakrieland Development Tbk Periode Tahun 2009-2013)*. Alasan pengambilan indeks saham perusahaan Bakrieland Development Tbk karena pada tahun setiap tahunnya sejak dari tahun



2009 sampai dengan tahun 2013 indeks harga saham Bakrieland Development Tbk cenderung menurun, alasan lainnya karena saham sektor properti merupakan sektor yang sangat dipengaruhi oleh kondisi makro ekonomi seperti kenaikan suku bunga kredit, inflasi, serta nilai tukar rupiah dan Bakrieland Development Tbk merupakan salah satu saham sektor properti.

## **B. Rumusan Masalah Penelitian**

Berdasarkan uraian pada latar belakang, peneliti merumuskan masalah penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimanakah pengaruh suku bunga, inflasi dan nilai tukar terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk?”. Permasalahan tersebut selanjutnya dijabarkan dalam beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana gambaran perkembangan suku bunga pada tahun 2009-2013
2. Bagaimana gambaran perkembangan inflasi tahun 2009-2013
3. Bagaimana gambaran perkembangan nilai tukar rupiah terhadap US\$ pada tahun 2009-2013
4. Bagaimana gambaran harga saham Bakrieland Development Tbk pada tahun 2009-2013
5. Bagaimana pengaruh suku bunga terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk
6. Bagaimana pengaruh inflasi terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk
7. Bagaimana pengaruh nilai tukar rupiah pada US\$ terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk.

## **C. Maksud dan Tujuan Penelitian**

Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi mengenai pengaruh faktor fundamental yang indikatornya adalah suku bunga, inflasi dan

LILIS SURYANI, 2014

**PENGARUH FAKTOR FUNDAMENTAL TERHADAP HARGA SAHAM SEKTOR PROPERTI**

: Studi Empiris Pada Saham Perusahaan Bakrieland Development Tbk Periode Tahun 2009-2013)

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | persustakaan.upi.edu

nilai tukar terhadap harga saham pada perusahaan Bakrieland Development Tbk. Dari rumusan masalah diatas maka dapat diangkat maksud dan tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui gambaran suku bunga pada tahun 2009-2013
2. Untuk mengetahui gambaran inflasi pada tahun 2009-2013
3. Untuk mengetahui gambaran nilai tukar rupiah terhadap US\$ pada tahun 2009-2013
4. Untuk mengetahui gambaran harga saham Bakrieland Development Tbk pada tahun 2009-2013
5. Untuk mengetahui pengaruh suku bunga terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk
6. Untuk mengetahui pengaruh inflasi terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk
7. Untuk mengetahui pengaruh nilai tukar rupiah pada US\$ terhadap harga saham Bakrieland Development Tbk

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi bagi dunia bisnis dalam hal investasi khususnya investasi di sektor properti. Serta bermanfaat dan memberikan kontribusi dan wawasan baru bagi pembaca yang akan mendukung perkembangan ilmu pengetahuan ekonomi dan bisnis.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Melalui penelitian ini diharapkan akan menambah wawasan penulis dan pembaca di bidang ekonomi khususnya dibidang investasi bisnis terutama di sektor properti. Selain itu adapun kegunaan praktis lainnya adalah sebagai berikut :

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan bagi masyarakat awam yang tertarik untuk berinvestasi di pasar modal.

- b.** Memberikan sumbangan bagi pihak investor maupun pihak moneter dalam penetapan kebijakan dan keputusan berinvestasi
- c.** Bagi akademisi dapat menjadi bahan pertimbangan untuk melakukan penelitian yang sama di masa yang akan datang.
- d.** Dapat menjadi sumber referensi bagi pihak-pihak terkait.